



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 079-200069755-20260202-B29_01_2026_11-DE

S²Lo - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 6 janvier 2026

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - CS 70549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : **ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr**

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Communauté de communes Mellois en Poitou

Réf DS: 27795641

Réf OSE : 2025-79174-85459

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir en ZAE

Adresse du bien :

Zone d'activité de Champ Rateau, 79500 Melle

Valeur :

60 800 € H.T, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme MARCEL Isabelle

2 - DATES

de consultation :	20 novembre 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20 novembre 2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La communauté de Communes Mellois en Poitou est propriétaire d'un terrain sur une zone d'activités économiques, qui n'est plus communautaire. Ce terrain est concerné par de nombreuses contraintes d'urbanisme. Seuls certains types de constructions sont autorisés, notamment pour l'extension d'activités existantes. C'est le cas de Meth'Innov qui exploite l'usine de méthanisation et qui souhaite développer son activité en construisant un local de stockage de déchets de céréales qui font partie du processus de la méthanisation. C'est aussi le cas pour NATRAN (GRT Gaz) qui souhaite construire un poste rebours, en lien avec les installations déjà existantes. Le projet consiste donc à borner 2 parcelles de 3800 m² chacune, situées au plus proche des activités de Natran d'une part, et de Méth'Innov d'autre part. Ainsi, les deux entreprises pourront poursuivre leur développement.

L'opération est envisagée au tarif de 10€ HT/m²

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Melle est une commune nouvelle française résultant de la fusion au 1^{er} janvier 2019 des communes de Mazières-sur-Béronne, Melle, Paizay-le-Tort, Saint-Léger-de-la-Martinière et Saint-Martin-lès-Melle. Melle compte 6018 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La Zone d'activités située en périphérie de Melle.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
MELLE	D 555p	Zone d'activité de Champ Rateau	3 55 75	Sol

Une surface de 7600m² sera extraite de la parcelle D0555.

Cette nouvelle parcelle sera divisée en deux d'une surface de 3800 m² chacune.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté de communes Mellois en Poitou

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

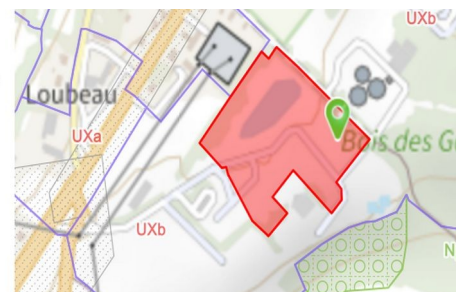
Parcelle située en zone Uxb

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MELLE, dont la dernière procédure a été approuvée le 20/02/2025.

Zone classée UXb, Zone d'activités artisanales, commerciales et de services nuisantes

Ensemble des pièces écrites >

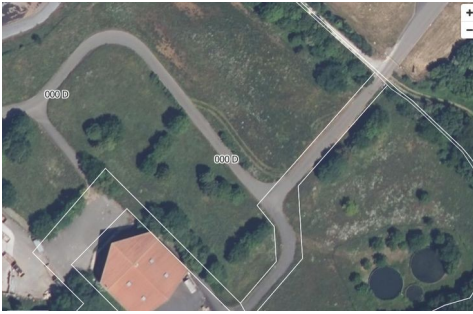
Téléchargez l'archive complète



Elle comprend plusieurs secteurs :

- UXa : zone d'activités non nuisantes, limitée aux ICPE soumises à déclaration, correspondant à la ZA de la Chagnée, aux locaux de la Communauté de Communes du Canton de Melle à Beausoleil et à la zone occupée par les activités agro-industrielles et commerciales de l'ancienne gare.

- UXb : zone d'activités nuisantes pouvant accueillir des ICPE soumises à autorisation, située en continuité des activités industrielles existantes, au Sud-Est de la RD 950.



La voirie est une voirie poids lourds. Les deux parcelles sont connectées aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau. La parcelle prévue pour Meth'Innov est connectée également au réseau d'assainissement collectif.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Les immeubles non bâtis sont le plus souvent évalués par comparaison avec des immeubles non bâtis

- de même nature et usage: terres agricoles (en fonction de leur utilisation : prés, bois, terres de culture, terres maraîchères, vignes, etc), terrains à usage industriel ou d'activités, terrains à bâtir (individuels ou collectifs), terrains à aménager...,

- présentant des caractéristiques comparables : situation géographique, configuration, dessertes et réseaux,

- **soumis à des règles d'urbanisme similaires** et présentant des caractéristiques juridiques proches.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Sur la commune de Melle

Département
79 - Deux-Sèvres

Commune
Melle

Section cadastrale
000 D

Parcelle cadastrale
791740000D0441

Date de la mutation
01/07/2020 - 30/06/2025

Télécharger les mutations de la section

Fermer X

31 466 € / Vente
08/12/2020
CHAMP RATEAU OUEST

11 484 m²
terres

Sur la commune, il n'y a qu'une zone classée Ubx.

Sur cette zone, il n'y a eu qu'une vente en 2020 : la vente de la parcelle D441 à 2,41€/m².

Contrairement à la parcelle D555, la parcelle D441 est non viabilisée.

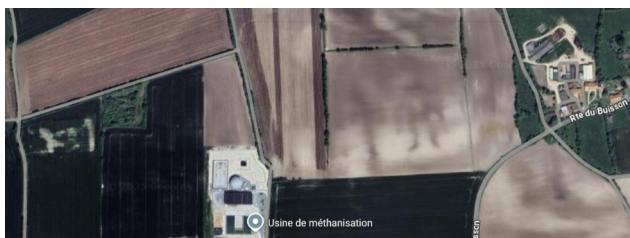
Les recherches ont été étendues aux communes voisines.

Trois cessions de terres destinées à la construction d'usines de méthanisation ont été répertoriées.

- Sur la commune de Saint Gelais : cession de la parcelle ZW 45
 Située en **zone Agricole** cette parcelle, non viabilisée, a été cédée au tarif de 3,32€/m².



- Sur la commune de Aiffres : cession des parcelles YR 55 et 149.
 Zonées A ces parcelles se sont vendues au tarif de 0,32€/m²



- A Celles-sur-Belle les parcelles AC 318 et AC 319, **zonées UE**, se sont vendues à 7,96€/m²



Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix €/m²	Zonage
AC 318	79	Celles sur Belle	LA GASSE	13/02/19	16054	127789,84	7,96	UE
AC 319								

- face au faible nombre de termes de comparaison semblables la recherche a été étendue aux cessions de terrains situés en zone industrielle :

Sainte Neomaye :

Date	Parcelle	Commune	Adresse	Zonage	Surface	Prix total ht	Prix €/m ²
04/11/21	ZD 135	Sainte Neomaye	Perd ses Chaussées	Uf	30424	3803	8

Cherveux

Date	Parcelle	Commune	Adresse	Zonage	Surface	Prix total ht	Prix €/m ²
16/02/21	ZC 90	CHERVEUX	Plaine de Vaut Grenier	Ufa	1500	15000	10

Maixent l'Ecole

Date	Parcelle	Commune	Adresse	Zonage	Surface	Prix total ht	Prix €/m ²
01/02/21	AK 365	ST Maixent	Rue d'Horsham,	Ufa	642	6715,32	10,46
07/11/23	AK 385	ST Maixent	Rue d'Horsham,	Ufa	613	6276	10,24
01/03/21	AI 156 158	St maixent	av charles de Gaulle	Ufa	4571	54852	12

Azay le brulé

Date mutation	Parcelle	Commune	Adresse	Zonage	Surface terrain (m ²)	Prix ht	Prix/m ²
28/04/22	D 400	AZAY-LE-BRULE	RUE DE L'HOMMERAIE	Ufac	3500	50000	14,29
14/09/22	D 393	AZAY-LE-BRULE	RUE DE L'HOMMERAIE	Ufac	2112	38000	17,99

Date	Parcelle	Commune	Adresse	Zonage	Surface	Prix total ht	Prix €/m ²
31/01/2024	279 C 49	Saint Martin les Melle	Les bois hauts	Aue	7760		
31/01/2024	279 AC 57	Saint Martin les Melle	Les bois hauts	Aue	5964		
					13724	109792	8

Moyenne	11,4
Médiane	10,3
Maxi	18,0
Mini	8,0

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de référence peuvent être divisés en deux groupes :

- les terrains non viabilisés ou non constructibles dont les prix varient de 2,4€/m² à 3,32€/m²
- les terrains viabilisés dont les prix oscillent de 8€/m² à 18€/m².

Compte tenu des contraintes de constructibilités du bien à évaluer c'est le tarif bas de 8 €/m² qui va être retenu.

Soit pour 7600 m² une valeur vénale de **60800€** et **30400€** pour chaque parcelle

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **60 800€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **54 720€**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Marianne PENTIER

Le contrôleur des Finances publiques